

## CHAPITRE 2- Les obligations du vendeur

Les obligations du vendeur sont prévues à l'article 1603 du code civil qui dispose « *le vendeur a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend* ».

La première obligation consiste dans l'obligation de délivrance, elle se trouve précisée à l'article 1604 du code civil, comme étant « *le transport de la chose vendue en la puissance et la possession de l'acheteur* ». Ce qui signifie que c'est une remise matérielle de la chose qui est exigée et cette obligation de délivrance constitue la contrepartie de l'obligation de payer supportée par l'acquéreur.

Dans l'obligation de délivrance on a l'obligation principale du vendeur.

Cette obligation doit être précisée dans ses modalités, ce qui est demandé c'est la délivrance d'une chose avec toutes les caractéristiques prévues.

L'article 1603 introduit une obligation de garantie qui est double. Elle recouvre deux garanties :

- La garantie contre l'éviction.

Cela renvoie une garantie conférée par le vendeur qu'aucun ne vienne évincer l'acquéreur de son droit de propriété.

- La garantie contre les vices cachés.

L'objet de cette garantie consiste dans la garantie octroyée par le vendeur que la chose ne présente aucun défaut caché au moment de la conclusion de l'acte.

Cette présentation n'est pas exhaustive, les obligations du vendeur ont été assorties d'autres obligations de source principalement prétorienne. Ainsi, la jurisprudence a-t-elle révélé l'existence d'une obligation de renseignement du vendeur à l'encontre de l'acquéreur mais également une obligation de sécurité.

Cette évolution jurisprudentielle a été accompagnée par d'autres obligations venues principalement du droit européen et qui posent souvent des questions d'articulations avec le droit prétorien et le droit législatif interne.

Exemple : directive sur les produits défectueux ; directive 1999 relative à la vente des biens de consommation a conduit à la création en droit interne d'une nouvelle garantie applicable uniquement au bien de consommation.

Garantie qui a été introduite dans le code de la consommation par une ordonnance de 2005 que l'on appelle la garantie de conformité.

D'où une articulation parfois délicate. Car la garantie de conformité recoupe à la fois la garantie de délivrance et la garantie de vices cachés qui sont des garanties classiques.

### Section 1- Obligation de délivrance

L'obligation de délivrance existe depuis le code civil, elle a cependant posé de nombreuses questions quant à son objet.

#### §1 L'objet de l'obligation de délivrance

L'obligation de délivrance doit porter sur la chose convenue, assortie de toutes ses accessoires.

##### A. La chose convenue

Ce qu'exige le code civil correspond à une règle de bon sens, le vendeur ne peut délivrer une chose différente de celle sur laquelle se sont exprimées les parties lors de l'échange de

consentement. La notion de conformité de la chose au contrat accepte cependant deux interprétations :

- La conformité peut s'entendre sur un plan exclusivement matériel.

Il s'agit de la délivrance d'une chose conforme à celle décrite au contrat.

- La conformité peut aussi s'entendre sur un plan fonctionnel

L'on requiert alors la remise d'une chose susceptible de remplir la fonction visée par le contrat. Et c'est cette seconde interprétation qui a soulevé de nombreux problèmes notamment en raison de ce qu'interpréter de la sorte, l'obligation de délivrance recoupe la garantie des vices cachés.

### 1) Conformité matérielle

Cette conformité est simple et pourtant elle se décline :

- La quantité de chose
- La qualité de la chose

#### a) Quantité de biens vendus

La conformité quantitative de la chose renvoie au poids, au litrage mais surtout à la contenance du bien.

C'est alors en matière immobilière que l'exigence trouve véritablement une application. Le législateur dès 1804 a prévu des sanctions particulières dans le cas où l'immeuble vendu ne présentait pas au moment de sa délivrance la même contenance que celle prévue lors de la conclusion du contrat.

A l'heure actuelle, on va retenir trois types de sanction. Les deux premiers varient selon que la vente a été conclue pour un prix global ou au mètre carré.

La 3<sup>ème</sup> renvoie à la loi Carrez.

- ✓ Si la vente a été conclue à un prix global : l'article 1619 du code civil dispose qu'alors qu' « *en principe la différence de superficie n'entraîne aucune modification du prix* »

Une exception est toutefois envisagée s'il apparaît que la différence de superficie est supérieure à 1/20<sup>ème</sup>.

- S'il y a une différence de 1/20<sup>ème</sup> en défaveur de l'acheteur, celui-ci a droit à une diminution de prix.
- Lorsque la différence est en faveur de l'acheteur, celui-ci se voit ouvrir un choix :
  - Soit il paie un supplément de prix
  - Soit il renonce au contrat.

L'action est ouverte soit par l'acquéreur, soit par l'acheteur, mais elle reste enfermée dans un délai d'un an à compter de la conclusion du contrat.

- ✓ Si la vente a été convenue à un prix conventionnel, toute différence de mesurage entraîne une différence de prix. La solution varie :

Si la différence est en défaveur de l'acheteur, bien plus petit que la taille prévue, celui-ci peut demander

- soit un supplément de terrain
- Soit une réduction proportionnelle du prix.

Si la différence est en faveur de l'acheteur, le terrain est plus grand, on retombe dans une solution proche de celle de l'article 1619 :

- Si l'excédant est de plus de 1/20<sup>ème</sup> l'acheteur peut soit payer un supplément de prix, soit renoncer au contrat.
- Si l'excédant est de moins de 1/20<sup>ème</sup>, l'acheteur doit payer un supplément de prix.

Une solution particulière s'applique cependant, aux immeubles soumis au statut de la copropriété. Pour ces immeubles s'appliquent la loi Carrez qui est une loi de 1996, qui oblige le propriétaire à faire mesurer le bien avant la vente selon des modalités particulières. Ce n'est pas la surface réelle qui sera prise en compte, mais tous les mètres carrés pour lesquels la hauteur de plafond est supérieur à 1m80.

Dans cette hypothèse le métrage Carrez a été pris en considération pour l'élaboration du prix de vente. Les sanctions envisagées sont particulières puisque :

- Si la superficie réelle est en faveur de l'acquéreur (supérieure) l'excédant ne donne lieu à aucun supplément de prix.
- Si la superficie réelle est inférieure de plus 1/20<sup>ème</sup> à celle prévue (en défaveur de l'acquéreur) celui a droit à une réduction proportionnelle du prix.

## b) Qualité du bien vendu

La qualité de la chose n'est pas impérativement intégrée au contrat. L'article 1129 exige que la détermination de la chose eu égard à son espèce et à sa quotité. Mais lorsqu'elle est prévue, l'obligation de délivrance conforme impose au vendeur de délivrer une chose dont les caractéristiques correspondent exactement aux qualités prévues dans le contrat.

Ces qualités s'entendent des qualités conventionnelles c'est-à-dire issues des stipulations contractuelles, mais elles visent aussi toutes les normes en vigueur. Pour certains biens, le droit des normes est très développé.

La qualité de la chose peut être imparfaite ; l'hypothèse n'entraîne nullement la responsabilité du vendeur si cela avait été prévu au contrat. Le vendeur n'est tenu de délivrer la chose qu'en l'état dans laquelle elle se trouve au jour de la conclusion du contrat. Ainsi s'agissant d'un bien d'occasion ne peut-on pas lui reprocher le défaut de qualité de la chose.

## 2) La conformité fonctionnelle de la chose

C'est précisément la prise en compte de la conformité fonctionnelle qui a amorcé une confusion entre l'obligation de délivrance conforme qui résulte d'une obligation particulière du vendeur et la garantie contre les vices cachés.

La conformité fonctionnelle provient d'une proposition doctrinale qui a consisté à prendre en compte non seulement les caractéristiques de la chose, mais aussi son aptitude à remplir un usage attendu. Donc à partir de là, la délivrance conforme s'entend d'une chose qui peut remplir l'usage auquel on la destine.

Or la garantie des vices cachés a pour objet de garantir, de prévenir ou d'assurer l'acquéreur contre des défauts de la chose qui en réduiraient l'usage.

Ça pose problème l'obligation de délivrance n'a pas le même régime que l'obligation de garanties contre les vices cachés. Cette obligation est assortie d'un bref délai, c'est-à-dire je peux agir contre les vices cachés que dans un bref délai.

Par ailleurs, les clauses limitatives de la garantie des vices cachés n'admettent pas le même régime que les clauses limitant l'obligation de délivrance conforme.

La charge de la preuve de la garantie contre les vices cachés n'est pas la même que la charge de la preuve du défaut de délivrance.

Pour l'obligation de délivrance c'est au vendeur de prouver. Et pour la garantie contre les vices cachés c'est à l'acquéreur de prouver les vices cachés.

Il y a eu une évolution jurisprudentielle sur la conformité fonctionnelle. Dans un 1<sup>er</sup> temps, la Cour de cassation a adopté une interprétation large du défaut de conformité. Illustration arrêt 1<sup>ère</sup> civile, 20 mars 1989 Bulletin civil, 1<sup>ère</sup> chambre n°140.

La Cour de cassation retient alors que l'obligation de délivrance ne consiste pas seulement à livrer ce qui a été convenu, mais à mettre à disposition de l'acquéreur une chose qui correspond à tout point au but recherché. Et la cour retient alors la responsabilité du vendeur

pour ne pas avoir délivré un appareil particulier. Appareil qui ne permettait pas l'usage auquel l'acquéreur le destinait.

Cet arrêt va appréhender sous cette obligation de délivrance conforme un défaut qui aurait pu être caractérisé comme étant un vice caché.

Ce qui permet à l'acquéreur d'obtenir réparation alors que le bref délai accordé en matière de vices cachés aurait conduit à considérer son action forclose.

La 3<sup>ème</sup> chambre civile fait de la résistance ; la chambre commerciale suit toutefois la 1<sup>ère</sup> civile. Donc des critiques, inégalité entre justiciables. Et finalement la Cour de cassation en sa 1<sup>ère</sup> chambre civile opère un revirement. Ce revirement se traduit notamment par un arrêt du 8 décembre 1993 dans lequel la 1<sup>ère</sup> chambre retient que le défaut de conformité de la chose vendue à sa destination normale constitue un vice au sens de l'article 1641 du code civil. Donc il s'agit d'un vice qui relève de la garantie des vices cachés.

A partir du moment où la chose ne répond pas à sa destination normale, le vendeur ne doit en répondre que sur le fondement de la garantie contre les vices cachés.

Cette solution a été suivie par la chambre commerciale de la Cour de cassation dans un arrêt du 26 avril 1994 qui retient que le défaut de conformité de la chose vendue la rendant impropre à l'usage auquel elle est destinée constitue un vice prévu par les articles 1641 et suivants du code civil.

Voir article Dalloz 1994 I, page 115.

A présent la distinction paraît claire. Concrètement la non-conformité renvoie à une chose qui ne répond pas en tous les points aux prévisions contractuelles. Donc elle s'apprécie par rapport aux prévisions contractuelles. Alors que toute différence entre la chose et l'usage auquel on la destine relève de la garantie des vices cachés.

Mais, on a réussi à trouver certaines espèces dans lesquelles les choses sont plus complexes donc le chevauchement perdure. C'est le cas lorsque le défaut caché qui empêche l'usage de la chose correspond également à une non-conformité aux caractéristiques de la commande.

Hypothèse de la vente d'un immeuble pour laquelle les caractéristiques du bien notamment l'installation électrique avaient été détaillées et qui apparaît dénué d'un compteur électrique lors de la délivrance. Donc on a une chose qui n'est pas conforme aux caractéristiques du contrat, et également une chose qui n'est pas non plus utilisable conformément à sa destination normale.

Comment régler cela ?

Cumul des deux actions ou non ?

La Cour de cassation est hésitante. Mais il y a une chose aisée à mettre en pratique, en considérant que l'obligation de délivrance conforme est du droit commun de la vente et la garantie des vices cachés est une disposition spéciale et par conséquent le spécial déroge au général. Mais ce n'est pas toujours ce qui est utilisé.

## B. Les accessoires de la chose

La délivrance des accessoires est prévue à l'article 1615 du code civil qui dispose que « l'obligation de délivrer la chose comprend tous ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel ».

Ces accessoires s'entendent de deux types d'éléments :

### 1) Accessoires matériels

Les accessoires matériels sont les accessoires par production ou par affectation.

- Les accessoires par production renvoient au fruit de la chose. La chose doit être délivrée avec tous les fruits qu'elle a fournis depuis l'échange des consentements ou en tout cas du transfert de propriété.
- La chose également être délivrée avec ses accessoires d'affection c'est-à-dire pour un immeuble notamment les immeubles par destination.

## 2) Accessoires juridiques

La notion d'accessoire juridique est assez délicate à délimiter. Par ailleurs, elle expose à nouveau à un risque de confusion avec la garantie contre les vices cachés parce qu'un accessoire juridique est souvent nécessaire à l'usage de la chose.

Vendre une voiture sans carte grise risque de ne pas être conforme à sa destination normale.

La doctrine majoritaire s'entend pour considérer qu'à ce titre le vendeur est tenu de délivrer trois sortes d'éléments :

- Les documents administratifs nécessaires à la destination d'une chose (carte grise....)
- Les droits réels attachés à la chose (servitude pour le fonds dominant.)
- Droits et obligations attachés à la chose vendue.

C'est pour ce type d'éléments que se rencontrent les difficultés.

### a) Contrats transmis avec la chose

Le principe est celui de l'effet relatif des conventions qui conduit par conséquent à ce qu'un contrat ne puisse ni lie, ni profiter à un tiers.

La convention n'ayant d'effet qu'entre les parties, elle ne peut ainsi être transmise à une autre personne fut-elle acquéreur. Cette solution a des conséquences parfois bien ennuyeuses. Exemple la transmission d'un fonds de commerce, l'acquéreur ne bénéficie pas de ce fait des différents contrats convenus avec notamment les fournisseurs de l'ancien propriétaire du fonds.

Reste quelques exceptions, est-il envisageable d'aménager cela conventionnellement ceci au moyen de la cession contrat. Reste que la jurisprudence n'est la limpide sur la technique de la cession de contrat. Si certains arrêts laissent à penser que le consentement du cédé n'est pas requis, d'autres en revanche semblent l'exiger.

Laurent Aynès et compagnie considèrent que la cession de contrat peut s'opérer sans le consentement du cédé. Des auteurs moins libéraux pensent qu'il faut le consentement. (Comme Christian Jamin)

La Cour de cassation adopté une conception intermédiaire, en considérant qu'il faut au moins l'autorisation du cédé.

A coté de la jurisprudence, il y a des exceptions légales. Ainsi la vente, emporte-elle cession de par la loi de certains contrats. Le bail notamment en cas de cession d'immeuble se transmet de plein droit au nouveau propriétaire. Les contrats de travail sont régis de la même façon.

Certains contrats d'assurance perdurent également lors de la transmission du bien. On qualifie ces cessions de contrat liées à la chose transmise comme des **transmissions propter rem**. (Qui suivent la chose).

### b) Droits et actions transmis avec la chose.

Ce sont au départ deux auteurs, qui ont proposé cette théorie : Aubry et Rau. Ces auteurs ont mis en évidence l'existence de droits et d'actions véritablement attachés à la chose et qui

par conséquent doivent être transmis avec elle. Le critère repose sur l'intuitu rei. Cet intuitu rei s'entend de tous les droits et actions destinés à garantir l'usage de la chose ou sa jouissance paisible. L'idée c'est que le seul qui a véritablement intérêt à la titularité de ces droits et actions est le propriétaire de la chose. Ces droits et actions intuitu rei sont assez nombreux, et il existe deux groupes :

#### Les créances de non concurrence

Lors de la transmission d'un fonds de commerce ou d'un fonds libéral, souvent se trouve stipuler une clause de non concurrence. L'ancien propriétaire s'engage envers le nouveau à ne pas se réinstaller dans un rayon d'un certain nombre de kms.

Par une décision de la 1<sup>ère</sup> civile du 3 décembre 1996, D 1997 jurisprudence page 151, la Cour de cassation a retenu que cette créance de non concurrence, constituait une créance intuitu rei. Ce qui signifie qu'elle est transmise propter rem en cas de vente du fonds de commerce.

Le nouveau propriétaire du fonds peut ainsi se prévaloir de l'engagement pris par le propriétaire initial de ne pas se réinstaller.

Exemple : M.A vend un fonds de commerce à M.B et s'engage à ne pas se réinstaller. M. B. vend à M.C et il va bénéficier de la clause de non concurrence que A s'était engagée à ne pas suivre envers M.B.

Ce qui fonctionne pour la créance de non concurrence ne fonctionne pas pour les dettes. Cela signifie que le vendeur d'un fonds de commerce qui a lui même bénéficié d'une clause de non concurrence par son propre vendeur, n'est aucunement tenu lui même à se réengager de la même façon à ne pas se réinstaller. Cour de cassation, commerciale, 1<sup>er</sup> avril 1997, D 1998 sommaire, page 214.

Exemple : M.A vend à M.B qui s'engage à ne pas se réinstaller. M.B. vend à M.C qui bénéficie de l'engagement de M., mais il n'y a pas d'engagement de M.B.

#### Créances de délivrance et de garantie

L'obligation de délivrance conforme tout comme la garantie contre les vices cachés se transmet au fur et à mesure de la vente d'un bien. C'est-à-dire dans le cadre d'une chaîne de contrat.

Cela se transmet ainsi, dans les chaînes translatives de propriété. Assemblée plénière, 6 février 1986, D.1986 jurisprudence page 293.

La question qui se pose c'est de savoir quel est le régime de cette action ?

La Cour de cassation trace petit à petit les lignes de la solution en retenant que le sous acquéreur exerce non pas un droit propre mais un droit dérivé. Cela emporte les conséquences suivantes :

- Le vendeur initial est en droit d'opposer au sous acquéreur tous les moyens de défense qu'il pouvait opposer à son propre contractant.

L'idée c'est que la prévisibilité de son contrat ne se trouve pas miner.

Le premier vendeur qui s'était ainsi protégé au terme d'une clause limitative de responsabilité ou une clause limitative de la garantie contre les vices cachés peut exciper de ces clauses à l'encontre du sous acquéreur.

Cela concerne également une clause attributive de compétence territoriale.

Il en va de même d'une clause d'arbitrage international.

Par ailleurs, la Cour de cassation a précisé dans un arrêt du 16 novembre 2005 rendu par sa 3<sup>ème</sup> chambre civile JCP 2006, II n° 10069 que le vendeur initial ne peut opposer au sous acquéreur la clause limitative de responsabilité introduite dans le contrat intermédiaire.

Le sous acquéreur a plus de droit envers le vendeur initial qu'envers son propre vendeur.

## §2 Sanction de l'obligation de délivrance

L'obligation de délivrance connaît des sanctions organisées par le code civil, lesquelles ne sont cependant pas d'ordre public. C'est-à-dire par impérative.

### A. Sanctions légales de l'obligation de délivrance

Le législateur a prévu un cortège de sanction aux articles 1610 et 1661 du code civil.

#### 1) Exécution forcée du contrat

Au préalable si le vendeur ne délivre pas le bien, l'acquéreur peut le mettre en demeure. Il peut également mettre en œuvre l'exception d'inexécution c'est-à-dire qu'il va suspendre de son côté l'exécution de ses propres obligations. Il s'agit plus simplement pour l'acquéreur d'arrêter le paiement du prix. Mais il s'agit toutefois que d'un moyen de pression ;

En droit commercial, on trouve le laisser pour contre qui consiste de la part de l'acquéreur à refuser la livraison de la marchandise non conforme. Ce n'est que si ces mesures sont inefficaces que l'acquéreur va pouvoir se retourner vers le juge pour demander une exécution forcée du contrat.

L'obligation de livraison est une obligation de faire, mais reste que c'est une obligation de faire rarement liée à la personne de vendeur ;

Par conséquent la Cour de cassation nonobstant les termes de l'article 1142 du code civil, condamne les vendeurs à l'exécution forcée de l'obligation par la technique de l'astreinte.

Mais il est des hypothèses dans lesquelles on livre une chose qui n'a pas les caractéristiques escomptées. Dans cette hypothèse l'exécution forcée reste impossible en tout pas en nature. Par conséquent l'exécution forcée va se traduire à condamnation du vendeur au paiement d'un montant compensant la non-conformité.

#### 2) Résolution du contrat

On la trouve à l'article 1610 du code civil, elle est forcément judiciaire. On parle de résolution lorsqu'on a un contrat instantané. Et elle va être prononcée suite à un examen d'opportunité c'est-à-dire que le juge va apprécier si l'inexécution est suffisamment grave pour justifier la résolution du contrat.

Cette une solution qui n'est pas retenue de bonne grâce, dans la mesure où l'idée c'est d'essayer de faire en sorte que le contrat perdure. C'est raison pour laquelle que se développe en matière commerciale une autre pratique qui est la réfaction du contrat. Il s'agit pour les juges de diminuer notamment le prix de la vente à hauteur de la délivrance défectueuse.

Voir article si le développement discret de la réfaction du contrat, mélange Cadrillac 1999 page 1.

### B. Aménagement conventionnel des sanctions de la non délivrance conforme

#### 1) Stipulation d'une clause résolutoire

Pour éviter le recours au juge qui est cher et public, les parties sont en droit de prévoir dans leur contrat une clause résolutoire de plein droit. Celle-ci consiste à stipuler que le contrat sera automatiquement résolu en cas d'inexécution par le vendeur de son obligation de délivrance. Elle est valable et permet de passer outre le pouvoir d'appréciation du juge.

La jurisprudence voit ces types de clause d'un œil critique. La clause se trouve notamment écarter chaque fois qu'il apparaît que l'acquéreur l'invoque de mauvaise foi.

## 2) La clause pénale

Les parties au contrat prévoient à l'avance le montant des dommages et intérêts dus par le vendeur si celui-ci n'exécute par correctement son obligation de délivrance conforme. C'est donc l'inverse de la clause résolutoire ; l'idée ici c'est de prévoir un montant important pour forcer le vendeur à délivrer quelque chose conforme. On a rencontré la clause pénale dans le prix, elle est valable cependant l'article 1152 du code civil, permet au juge d'en diminuer ou d'en augmenter le montant s'il apparaît que celle-ci est manifestement excessive ou au contraire dérisoire.

## 3) Clauses limitatives ou élusives de responsabilité

Les parties sont libres d'aménager conventionnellement les conséquences et même l'obligation de délivrance du vendeur parce qu'elles peuvent augmenter comme elles peuvent réduire la responsabilité ;

Les clauses complètement élusives de l'obligation de délivrance conforme semblent cependant devoir être exclues parce qu'elles porteraient atteinte à l'obligation principale du contrat.

On est dans la situation du 1<sup>er</sup> arrêt Chronopost, la jurisprudence de la chambre commerciale du 22 octobre 2006 retient que la clause qui écarte l'obligation fondamentale d'un contrat est réputée non écrite. On peut considérer que la cause de l'engagement de l'acquéreur est inexistante.

Le sort des clauses simplement limitatives de responsabilité est différent, tout est ici question de mesure. La Cour de cassation admet de type de clause entre professionnels ainsi qu'entre particuliers.

En revanche, quand la Cour de cassation pose que la clause limitative de l'obligation de délivrance conforme est valable entre les professionnels, elle ne tient pas compte de la spécialité des professionnels.

## Section 2- Obligation de garantie

La garantie diffère de l'obligation en ce sens que sa mise en œuvre est étrangère à la notion de faute. La garantie se fonde sur un risque conventionnel ou imposé.

Lorsqu'il y a un vice caché, le vendeur en répond. Il n'y a pas de faute.

L'article 1625 du code civil, pose que « *la garantie due par le vendeur à l'acquéreur a deux objets, le premier est la possession paisible de la chose vendue, le second réside dans les défauts cachés de cette chose* ».

On distingue ainsi traditionnellement :

- Garantie d'éviction
- Garantie des vices cachés

### §1 Garantie d'éviction

La garantie d'éviction est prévue à l'article 1626 du code civil. Elle a pour objet d'assurer la jouissance paisible de la chose à l'acquéreur et elle s'articule autour de plusieurs distinctions.

- L'éviction totale

C'est le fait que l'acquéreur est totalement privé de l'usage de la chose. Exemple la chose appartient à un tiers.

- L'éviction partielle



Le fait pour l'acquéreur de subir certains désagréments ou perdre certaines prérogatives sur la chose. Exemple, une servitude ou un bail.

Se superpose à cette distinction :

- L'éviction de droit

Elle procède de l'exercice d'un droit par un droit. (Droit de passage, droit de propriété...)

- L'éviction de fait

Elle résulte d'une dégradation matérielle du bien.

A tout ceci s'ajoute le fait que l'auteur de l'éviction peut être du vendeur lui même dans ce cas on parle de garantie du fait personnel ou un tiers et dans ce cas on parlera de la garantie du fait des tiers.

Mais c'est toujours le vendeur qui la supporte dans les deux cas. C'est une sorte de responsabilité contractuelle du fait d'autrui.

#### A- Garantie du fait personnel

C'est un adage ancien qui retient que « *qui doit garantir ne peut évincer* » cela signifie que le vendeur ne peut pas prendre d'une main ce qu'il a donné de l'autre ; il garantit l'acquéreur aussi bien des atteintes matérielles qui nuisent à la possession paisible de la chose que des troubles de droit provenant de son fait.

Par exemple : le vendeur d'une parcelle de terrain trouble de fait l'acquéreur s'il décide d'édifier sur la parcelle dont il est resté propriétaire une construction privant son cocontractant soit d'une vue, soit du soleil. Il y a là une éviction matérielle, de fait.

De même le vendeur ne peut pas après la vente revendiquer une servitude du type un droit de passage même préexistant sur la propriété qu'il vient de transmettre.

Cette garantie est extrêmement importante dans la mesure où elle est imprescriptible et qu'elle est dite transmissible passivement. Ainsi, la garantie du fait personnel se transmet aux héritiers du vendeur.

#### B- Garantie du fait d'un tiers

Le vendeur est également tenu de garantir l'acheteur contre des troubles émanant de tiers au contrat. Dans ce cas cependant, la garantie est moindre. Cela se traduit notamment par les troubles garantis.

##### 1) Troubles garantis

Pour qu'il y ait garantie d'éviction du fait d'un tiers, trois conditions cumulatives sont nécessaires :

- Le trouble doit consister exclusivement dans un trouble de droit.

Ce qui correspond à l'idée que le vendeur est garant de l'intégrité qu'il a transmis à l'acheteur. Si un tiers vient abimer le bien, en aucun cas l'acquéreur ne pourra se retourner contre le vendeur.

- Ce trouble doit consister véritablement en un trouble d'éviction.

L'éviction s'entend aussi bien d'une éviction totale que d'une éviction partielle.

- L'éviction totale correspond au cas dans lequel un tiers revendique un droit de propriété sur l'intégralité de la chose vendue.

Ce qui fait qu'on a déjà envisagé l'hypothèse de la vente de la chose d'autrui. L'acquéreur trouve dans la garantie d'éviction un autre moyen de se retourner contre le vendeur que celui fondé sur l'objet du contrat.

- L'éviction s'entend également d'une éviction partielle. La garantie du vendeur peut jouer également. Cela renvoi au cas dans lequel soit un tiers revendique la propriété d'une partie du bien objet de la vente (un parking...) soit le tiers revendique un autre droit que le droit de propriété mais qui vient amoindrir le droit de l'acquéreur par exemple un droit passage.

Eu égard à ces évictions partielles, la Cour de cassation est parfois assez sévère avec l'acquéreur auquel elle fait supporter une obligation de se renseigner. L'acquéreur doit être normalement curieux.

- La cause de l'éviction doit en principe être antérieure à la vente.

Normalement pas de problème, mais il y a une hypothèse qui pose problème c'est celle de la prescription acquisitive. En effet, le temps permet parfois à une personne qui n'a pas de titre de propriété d'être considérée comme le véritable propriétaire d'un bien.

La question qui se pose c'est de savoir dans quelle mesure le vendeur garanti l'acquéreur au titre de l'éviction dans la mesure où le tiers revendique la propriété d'une partie du bien, au titre d'une prescription acquisitive qui aurait commencé à courir avant la vente, mais qui se serait achever après la vente ?

On n'a pas de réponse tranchée de la Cour de cassation. A priori la solution qui découlerait de manière vraisemblable c'est de dire que temps qu'il n'y a pas eu de prescription acquisitive avant la vente, le vendeur ne garantit pas l'acquéreur.

Ce qui est conforme au texte, et à une certaine logique. Puisqu'il suffirait à l'acquéreur d'avoir un comportement faisant tomber la possession du tiers le jour de la vente, pour éviter la prescription acquisitive.

## 2) Régime de la garantie

### a- L'action en garantie

Deux voies sont ouvertes, lorsque l'acquéreur est menacé d'éviction par un tiers :

- L'appel incident en garantie.

Hypothèse dans laquelle l'acheteur est assigné par le tiers, et que durant cette procédure, l'acheteur appelle son vendeur en garantie. Cela permet ainsi, si l'éviction est reconnue (droit de propriété du tiers est reconnu) que l'acheteur bénéficie d'une indemnisation par le vendeur.

Cet appel en garantie n'est que facultatif pour l'acquéreur.

- Il peut choisir une autre procédure qui consiste pour lui à attendre l'issue de son procès avec le tiers, afin lors d'une procédure distincte de se retourner à titre principal contre le vendeur.

Cette seconde branche est dangereuse pour l'acquéreur dans la mesure où l'article 1640 du code civil précise que le vendeur peut se dégager de sa responsabilité s'il arrive à démontrer qu'il existait des moyens juridiques pour faire rejeter la demande du tiers.

### b- Les effets de la garantie

Si l'éviction est totale ce qui signifie que le tiers a réussi son procès, la vente est anéantie et le vendeur se trouve alors tenu à plusieurs obligations listées à l'article 1630 du code civil.

- Il doit restituer le prix de vente, mais il ne peut pas tenir compte de la détérioration éventuelle du bien, ni d'une diminution au titre d'une indemnité d'utilisation.

Si le bien a fait l'objet d'une plus value, le vendeur pourra être redevable en plus du prix du montant de cette plus value.

L'idée qui transcende cela c'est qu'il faut rééquilibrer le patrimoine de l'acquéreur qui n'y est pour rien.

Pour la même raison, si le bien à engendrer des fruits, l'acheteur a été obligé des les restituer au tiers, ce qui donne lieu également à une indemnité due par le vendeur.

- L'acquéreur peut réclamer en plus, le remboursement des frais exposés dans le procès à l'encontre du tiers, ainsi que des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Lorsque l'éviction est partielle, tout dépend de savoir si cette réduction du droit de propriété connue l'acquéreur aurait ou non procéder à l'acquisition de la chose.

C'est une analyse qui va être faite in concreto et non pas in abstracto. On va voir ce qui était déterminant pour l'acquéreur.

Cette analyse va conduire à deux choses :

- S'il apparait que l'acquéreur n'aurait pas acquis, il peut demander la résolution de la vente, assorti le cas échéant de dommages et intérêts.
- S'il apparait au contraire que l'éviction n'est pas déterminante pour cet acquéreur, le vendeur sera condamné à une indemnité correspondant à la valeur de la partie du bien dont l'acquéreur a été évincé.

## §2 Garantie des vices cachés

La garantie des vices cachés est ancienne, mais elle n'apparait pas tout de suite en droit romain, on l'appelle également la garantie édilicienne parce qu'elle provient des édiles curules. C'était des personnes qui étaient des policiers qui surveillaient les ventes des marchés aux esclaves et animaux. Ces vendeurs avaient mauvaise réputation, aussi les édiles curules firent poser sur ces vendeurs une présomption de connaissance des vices cachés de la chose vendue.

La survenance du vice offrait une alternative à l'acheteur à savoir une action rédhibitoire qui correspondait à la résolution du contrat, ou l'a Constitution estimatoire qui consistait en une action en réduction du prix.

Ces deux actions ont été généralisées à tous les types de bien. Et cette garantie s'est développée sous le nom de garantie des vices cachés.

### A- Conditions de l'action en garantie des vices cachés

La garantie des vices cachés relève du droit commun de la vente et s'applique en principe à toutes les ventes. On trouve cependant quelques exceptions. Il en va ainsi dans les ventes faites par autorité de justice. C'est prévu à l'article 1649 du code civil. Il s'agit de vente aux enchères publiques qui font suite à une saisie. Considérant que le vendeur n'a pas vendu de son plein gré, il ne supporte aucune garantie des vices cachés.

De même cette garantie est exclue dans les contrats de vente aléatoire. Il est en effet possible pour des parties de conclure un contrat de vente en rendant aléatoire le bon fonctionnement de telle ou telle chose.

Il faut que cela soit expresse, mais on trouve ce type de contrat dans les ventes de bien d'occasion.

De même, il est certains contrats de vente, dans lesquels le législateur a remplacé la garantie des vices cachés par une garantie plus forte. Cela vise notamment les ventes d'immeuble à construire dans lesquelles puisque le bien immobilier est vendu avant construction, le vendeur va supporter une garantie décennale comme un entrepreneur.

## 1) Un vice

La définition du vice est prévue à l'article 1641 du code civil, qui l'envisage comme un défaut compromettant l'usage de la chose.

Donc le vice est un défaut c'est-à-dire une défectuosité inhérente à la chose. Le fait notamment pour la chose de ne pas être compatible avec une autre chose ne constitue pas un vice caché.

Cette définition a été très importante parce qu'elle a été retenue par la Cour de cassation dans l'hypothèse d'une incompatibilité entre deux médicaments. Donc le fait que deux médicaments ne soient pas compatibles ne constitue pas un vice caché.

1<sup>ère</sup> civile, 8 avril 1986 RTDciv 1986, page 779.

De plus, ce défaut doit compromettre l'usage de la chose soit de façon totale, soit de façon partielle. Si la chose est complètement impropre à son usage, on parle de vice rédhibitoire. Le code civil prévoit que la garantie des vices cachés est du même si le vice diminue simplement l'usage attendu de la chose. Ce qui donnera lieu à une action estimatoire.

L'usage que l'on traite s'entend de l'usage de la chose conformément à sa destination normale. Mais il peut également choisir de l'usage entré dans le champ contractuel.

Ce qu'il y a derrière tout cela c'est que le vendeur aurait dû ou pu informer l'acquéreur.

## 2) Un vice caché

Ce ne sont que les défauts de la chose qui sont couverts. En effet, le vendeur ne garantit pas l'acquéreur de toutes les caractéristiques de la chose dont ce dernier aurait pu se convaincre lors de la livraison.

Le contentieux est abondant sur le caractère apparent ou caché du vice. Il faut si on regroupe un peu la jurisprudence, tenir compte de deux situations différentes :

- Celle dans laquelle l'acquéreur n'a été informé de rien.

Dans ce cas, le caractère apparent ou caché du vice résulte d'une utilisation d'une approche un peu in abstracto et un peu in concreto.

Schématiquement, lorsque l'acheteur est profane, la jurisprudence lui impose un examen élémentaire de la chose. Il lui appartient de visiter l'immeuble, de déballer les marchandises, de mettre un appareil marche, mais il ne appartient pas de faire appel à un tiers notamment un expert, pour apprécier la chose.

Lorsque l'acheteur est un professionnel en revanche, la jurisprudence fait peser sur lui, une présomption simple de connaissance du vice.

- La situation diffère dans le cas où l'acheteur a été informé ou a reçu un conseil l'engageant à s'informer.

Ainsi, la Cour de cassation a déjà retenu que la stipulation d'un prix particulièrement bas, était de nature à révéler à l'acquéreur certains défauts de la chose.

Arrêt 1<sup>ère</sup> civile, 13 mai 1981.

Plus fréquemment, le caractère apparent du vice, s'induit devant les juges de conseil donné par un notaire notamment du conseil consistant à effectuer un état parasitaire du bien, ou par le vendeur lui-même.

On a eu plusieurs arrêts qui étaient assez sévère envers l'acquéreur. Un arrêt d'assemblée plénière rendue le 27 octobre 2006, casse une décision d'appel en lui reprochant d'avoir écarté la garantie des vices cachés au motif que les acquéreurs qui avaient eu connaissance de la présence de parasites, suite à un état parasitaire, auraient dû faire appel à un spécialiste pour faire analyser les combles de la maison.

Donc on a ici un arrêt, alors qu'une partie du vice avait été révélé aux acquéreurs et la Cour d'appel avait considéré que tout le vice était apparent donc on leur avait révélé un peu la vérité, la Cour de cassation censure ce type de raisonnement en considérant que ce n'est parce qu'il y a eu une partie du vice révélé à l'acquéreur que la totalité de ce dernier devient apparent.

### 3) Vice antérieur à la vente

Cette règle est prévue par le code civil, la jurisprudence considère cependant qu'il suffit que le défaut existe en germe au moment de la vente pour ouvrir droit à la garantie des vices cachés. Reste que, c'est à l'acquéreur de prouver l'antériorité du vice. C'est donc sur lui que pèse le risque de la preuve.

Pour cette raison, la nouvelle garantie de conformité qui vient d'une directive communautaire afin d'éviter des conséquences néfastes de cette charge de la preuve, présume au contraire l'antériorité du défaut, dès lors que le défaut apparaît au grand jour, dans les six mois suivants la vente.

Dans ces cas là, l'acquéreur n'a plus à prouver l'antériorité du vice.

### B- Régime de l'action en garantie des vices cachés

Le régime est marqué par plusieurs particularités.

#### 1) Mise en œuvre de l'action

Deux questions se sont posées :

- Le délai de prescription de cette action
- Le cumul d'action

#### a- Bref délai

Jusqu'à l'ordonnance du 13 février 2005 qui a introduit la garantie de conformité en transposant la directive communautaire, l'article 1648 du code civil, disposait que l'action en garantie des vices cachés devait être intentée par l'acquéreur dans un bref délai « suivant la nature des vices rédhibitoires et l'usage du lieu où la vente a été faite ».

Donc le législateur renvoyait à un bref délai, sans durée précise laissant le soin au juge du fond de déterminer au cas par cas ce délai.

Cela a bien fonctionné jusqu'à ce qu'on s'habitue au besoin de transparence, de sécurité juridique. Donc à partir des années 1990 des voix se sont élevées pour critiquer l'insécurité juridique, l'inégalité entre les justiciables qu'entraînaient cette notion imprécise.

Les choses se sont posées en terme critique puisque certains acquéreurs ont intenté une action contre devant la Cour européenne des droits de l'homme sur le fondement de l'article 6 §1 de la convention européenne des droits de l'homme qui élève en rang de droit fondamental l'accès à un juge. Concrètement, il était reproché à la France par l'intermédiaire de ce bref délai d'empêcher l'accès à un juge.

La Cour européenne des droits de l'homme a considéré dans un arrêt du 21 mars 2000, que le bref délai n'était pas de nature à enfreindre l'article 6 §1 dans la mesure où il était proportionné au but poursuivi.

Profitant de la transposition de la directive, l'ordonnance du 13 février 2005 est venue remplacer le bref délai de l'article 1648 par un délai préfix puisque le code civil, prévoit à présent que l'action en garantie des vices cachés est ouverte pendant deux ans à compter de la découverte du vice.

Ce délai préfix se trouve interrompu par une action en justice. La Cour de cassation a précisé qu'une simple lettre recommandée est insuffisante.

Appréciation relative parce que pour certains biens, notamment en matière immobilière, le délai peut être court. Mais pour des biens simples ce délai peut être long.

#### b- Problème du concours d'action

C'est une question primordiale lors de l'étude de l'obligation de délivrance conforme.

D'autres questions se sont posées :

- Savoir si l'acquéreur pouvait évoquer l'erreur.

Partant du fait que l'on a un vice non apparent au moment du contrat et qui va diminuer l'usage de la chose, il est concevable que cet élément vérifie la qualification d'erreur déterminante du consentement de l'acquéreur. Donc l'acquéreur plutôt que d'engager une action estimatoire, engage une action en nullité.

Dans les années 80 la Cour de cassation a admis le cumul d'action permettant notamment à l'acquéreur d'agir en nullité sur le fondement de l'erreur. Alors que les juges considéraient que le bref délai de l'article 1648 était écoulé.

Cette solution a connu un revirement puisque la 1<sup>ère</sup> chambre civile par un arrêt du 14 mai 1996 retient que la garantie des vices cachés constitue l'unique fondement possible en cas de défaut de la chose vendue la rendant impropre à sa destination normale.

Cette position a été suivie par la 3<sup>ème</sup> civile, notamment dans un arrêt du 7 juin 2000. Elle a exclu l'erreur.

C'est une application qui peut paraître sévère pour l'acquéreur mais elle est orthodoxe du droit puisqu'elle vérifie l'adage selon lequel le spécial déroge au général.

Application qui n'est cependant pas suivie s'agissant de l'hypothèse dans laquelle l'acquéreur intente une action en dol. En effet, dans un arrêt du 29 novembre 2000, la 3<sup>ème</sup> civile a admis une action en réticence dolosive alors que le vice pouvait vérifier la qualification de vice caché et que le bref délai de l'article 1648 était expiré.

Dans un arrêt du 6 novembre 2002, la 1<sup>ère</sup> civile, a rejoint la 3<sup>ème</sup> civile.

#### *Contraire à l'adage pour la position du dol ?*

L'adage du spécial déroge au général ne s'applique que lorsqu'on est dans des actions qui relèvent du même niveau. Hors le dol possède une double nature : c'est à la fois un vice du consentement mais également une faute de la part du vendeur. Donc la Cour de cassation a voulu permettre à l'acquéreur de se retourner contre le vendeur qui avait effectué cette tromperie pour sanctionner le vendeur.

#### 2) Effets de l'action

Les effets sont assez diversifiés :

- Une option est ouverte à l'acquéreur entre deux types d'actions
- Il va pouvoir obtenir du vendeur des dommages et intérêts

#### a- les actions estimatoires ou rédhibitoires

L'article 1644 offre une option à l'acquéreur qui peut « *soit rendre la chose et se faire restituer le prix, soit garder la chose et se faire rendre une partie du prix* ».

En principe cette option est libre pour l'acquéreur c'est-à-dire qu'elle s'impose au juge et au vendeur. Cette liberté de choix cesse dans deux hypothèses :

- celle dans laquelle l'acheteur n'est pas en mesure de restituer la chose parce qu'elle a été détruite ou c'est une chose consommable ;

Dans cette hypothèse seule l'action estimatoire reste ouverte. Article 1647 code civil.

- chambre commerciale tient compte de la gravité du vice. Dans une **décision du 6 mars 1990**, elle a approuvé les juges du fond d'avoir fermé l'action rédhibitoire à l'acquéreur au motif que le vice de la chose ne présentait pas une gravité suffisante.

C'est une décision qui n'a pas été réitérée, mais la chambre commerciale n'a pas dit le contraire. Cette décision est critiquée, parce qu'a été pris en compte la gravité du vice ; il s'agit d'une référence ennuyeuse, puisque la Cour de cassation n'a pas envisagé l'importance des réparations et les conséquences du vice.

L'action rédhibitoire est une action en résolution du contrat spécifique. La résolution est rétroactive par conséquent, elle donne lieu à des restitutions. Pour le vendeur, c'est une restitution du prix, on ne tient pas compte de la dépréciation monétaire, on applique le nominalisme monétaire.

Le vendeur doit également restituer tous les frais occasionnés par la vente c'est-à-dire les frais d'agence et les frais de notaire.

Il peut en plus être condamné, à payer à l'acquéreur la plus value du bien.

L'acheteur est tenu de restituer la chose. Il doit la restituer dans l'état dans laquelle elle se trouve, et ne sera condamné à verser une somme au titre de la réparation des dégradations de la chose que si sa faute est prouvée.

Une question s'est posée de savoir si l'acheteur est tenu de verser une indemnité pour l'utilisation de la chose. Sur ce point, la Cour de cassation adopte depuis 2006 une position contradictoire. Dans un premier **arrêt 21 mars 2006**, elle tend à refuser cette possibilité. L'arrêt est rendu au motif que « *lorsque l'acquéreur exerce l'action rédhibitoire, le vendeur tenu de restituer le prix n'est pas fondé à obtenir une indemnité résultant de l'utilisation de la chose vendue* ».

Cependant, dans une autre décision du même jour, qui attrait à une action fondée sur l'obligation de délivrance conforme, la Cour de cassation retient que « *l'effet rétroactif de la résolution d'une vente permet au vendeur de réclamer à l'acquéreur une indemnité correspondant à la dépréciation subie par la chose en raison de l'utilisation que ce dernier en a fait* ».

L'action estimatoire que l'on appelle aussi l'action quantis minoris. Elle permet à l'acheteur d'obtenir une réduction du prix sans remettre la vente en cause. La diminution du prix relève de l'appréciation souveraine des juges du fond qui se réfèrent alors à la perte d'utilité de la chose. Donc il est fréquemment fait appel à un expert.

#### b- L'allocation de dommages et intérêts

La garanti est indépendante de la faute, la mauvaise foi du vendeur ... L'art 1645, si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu de tous dommages et intérêts envers l'acheteur. L'obtention de dommages et intérêts est envisagé en plus de la restitution du px et d'éventuelles autres indemnités.

La condition de mauvaise foi du vendeur est présumée de façon irréfragable s'agissant d'un vendeur professionnel. Le vendeur prof n'est pas recevable à recevoir.

#### c- Les clauses limitatives ou élusives de la garantie des vices cachés

A l'origine, elle était conçue comme un mécanisme supplétif de volonté. Elle était susceptible de limitations conventionnelles. En raison du développement du droit de la consommation et de la jurisprudence sévère envers les vendeurs professionnels, la validité de ces clauses dépend soit de la qualité du vendeur soit du comportement du vendeur.

Lorsque le vendeur n'est pas un professionnel, le droit commun s'applique. La limitation ou l'exclusion de la garantie est valable. La seule exception réside dans le fait que l'acquéreur rapporte la preuve de la mauvaise foi du vendeur. Si le vendeur non prof avait connaissance du vice, il ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Ces clauses sont très fréquentes dans les contrats passés entre particuliers, pour vente de bien, vente de maison.

Lorsque le vendeur est un professionnel, la jurisprudence le présume de mauvaise foi au terme d'une présomption irréfragable. Par conséquent, le principe, le vendeur professionnel ne peut s'exonérer par une clause limitative des vices cachés.

Ce principe a été renforcé lorsque le vendeur professionnel conclut avec un consommateur, des dispo légales et protectrices son venues réputées non écrites toutes clauses ayant pour objet de réduire ou supprimer la garantie du consommateur.

- Art 132-1 du C conso

Par contre, la jurisprudence admet une clause limitative de responsabilité dans le cas où le vendeur professionnel conclut un contrat de vente avec un acquéreur qui est lui-même professionnel mais un professionnel de la même spécialité.

## Section 3- Obligation de sécurité

C'est une obligation découverte par la jurisprudence revêtant la forme d'une obligation contractuelle par un forçage de contrat. Cependant, elle procède d'un texte suite à une directive européenne le droit français connaît à présent d'une responsabilité particulière que l'on qualifie la responsabilité du fait des produits défectueux et recoupe l'obligation de sécurité du vendeur.

§1 L'obligation contractuelle de sécurité :

C'est le conseil des communautés européennes qui a saisi l'importance de mettre en place une harmonisation de la législation afin d'assurer la sécurité des produits. C'est ainsi qu'a été adopté une directive du 25 juillet 1985 relative à la responsabilité du fait des produits défectueux. Cette directive n'a pas été transposée de suite en France. Aussi les juges de la Cour de Cassation sans s'y référer directement ont découvert dans les contrats de vente par :

- un arrêt de 1<sup>er</sup> chambre Civil 25 mars 1989, une obligation contractuelle du produit incombant au vendeur. « le vendeur prof est tenu de livrer des produits exempt de tout vice ou tout défaut de fabrication de nature à créer un danger pour les personnes ou les biens ».

Le régime de cette obligation va s'affirmer et la Cour de Cassation va consacrer une autonomie de cette obligation /aux vices cachés. L'obligation de sécurité était elle soumise au délai des vices cachés ?

- 11 juin 1991 : « L'obligation contractuelle de sécurité n'était pas soumise au bref délai de l'époque, à l'art 1648 du Code civil. »

La Cour de Cassation a pu dans d'autres arrêts alors que la directive n'avait pas été transposée, a imputée au vendeur une obligation de sécurité en interprétant le droit français à la lumière de la directive européenne. Ce procédé a été utilisé dans : => 1<sup>er</sup> chambre civile 10 juillet 1996.

§2 La responsabilité des produits défectueux :



Après avoir été condamné, la France a transposé la directive au terme d'une loi de 1998. La responsabilité des produits défectueux a été codifiée dans le Code civil mais à la suite des cas spéciaux de responsabilité délictuels aux articles 1386-1 du Code civil.

#### A) La difficile articulation avec l'obligation de sécurité de droit commun :

Le texte de la directive permettait de maintenir l'obligation contractuelle de sécurité du vendeur aux côtés de sa responsabilité éventuelle fondée sur les articles 1386 et s. le texte de l'art 1386-18 « cette responsabilité ne porte pas atteinte au droit dont la victime peut se prévaloir au titre du droit de la responsabilité contractuelle ou extra contractuelle ou au titre d'un régime spécial de responsabilité. La France avait adopté un cumul de responsabilité, l'acquéreur pouvait se retourner sur le fondement des vices cachés ou produits défectueux.

Mais ce texte qui admettait un cumul a donné lieu à une condamnation de la France pour une mauvaise transposition le 25 avril 2002. La CJCE a exclu qu'une victime puisse exercer une action ayant le même fondement que celui de la directive. C'est une condamnation partielle de la transposition faite. L'acquéreur qui subit un dommage peut agir lorsque la responsabilité des produits défectueux s'appliquent sur d'autres textes dès lors cependant que les fondements au sens justification ne soient pas les mêmes. Ainsi est envisageable une action fondée sur les produits défectueux et vices cachés car leur fondement est différent. Or, cet arrêt condamne l'application de la responsabilité contractuelle du vendeur pour manquement de son obligation de sécurité dès lors que l'on se trouve dans le domaine de la responsabilité des produits défectueux.

- 1<sup>er</sup> civil 15 mai 2007 qui a propos de faits antérieurs à la transposition de la directive, fait application de ce principe en écartant la responsabilité contractuelle du vendeur pour un manquement à son obligation de sécurité au motif que même si la directive n'avait pas été transposée, le droit fr devait être lu à la lumière de la directive européenne.

Les enjeux : Les délais sont différents.

#### B) Le régime de la responsabilité du vendeur :

La responsabilité du fait des produits défectueux est une responsabilité délictuelle qui peut s'appliquer au vendeur mais pas forcément.

##### 1) Le domaine de la responsabilité

La responsabilité du fait des produits défectueux est soumise à plusieurs conditions :

- Les personnes responsables

**Cette responsabilité vise au premier chef un producteur.** Il est défini à **l'art 1386-1** comme celui qui est un professionnel et qui a ce titre constitue soit le fabricant d'un produit fini, le producteur d'une matière première ou le fabricant d'un composant. Ce n'est pas véritablement un vendeur.

Toutefois l'al 2 **assimile certaines personnes aux producteurs,** les personnes qui assimile sa marque, son nom doit être assimilé au producteur. Il en est de même de la personne qui importe un produit sur le territoire de l'Union européenne.

#### **Les responsabilités subsidiaires :**

**Peuvent être responsable les simples fournisseurs de ces produits**, les conditions d'engagement de ces fournisseurs a fait l'objet de condamnation de la France. Dans un 1<sup>er</sup> temps, la France avait transposé la directive en ce sens qu'elle permettait à l'acquéreur de se retourner à sa guise contre le producteur ou n'importe quel fournisseur. Cette position était très favorable à l'acquéreur. Cette transposition a été condamnée le 25 avril 2002 et la France a modifié l'art 1386-17 par une loi de 2004. On faisait du fournisseur un responsable subsidiaire favorable à l'acquéreur

Le 14 mars 2006, la Fr a été condamnée, la directive de 1985 est une directive d'application maximale et par conséquent, il était nécessaire de permettre à l'acquéreur de se retourner contre le fournisseur que s'il avait mis en demeure ce fournisseur de lui indiquer le nom du producteur et que le nom n'avait pas été révélé à la victime dans un délai raisonnable.

La France est de nouveau condamné et avec une astreinte 30 000€ par jour de retard de transposition. Une loi du 6 avril 2006 modifie l'art 1386-7 du Code civil :

On doit se retourner contre le producteur, s'il est inconnu, l'acquéreur peut se retourner contre l'acquéreur à moins que celui ne désigne son propre fournisseur ou producteur dans un délai de 3 mois à partir de la demande.

- Peu favorable aux acquéreurs victimes, on ne peut plus engager la responsabilité des fournisseurs mais on doit agir contre le vendeur pour qu'il révèle le nom dans les 3 mois. si dans les 3 mois, le nom est révélé, on doit agir contre le fabricant à défaut, il agit contre le fournisseur.

#### - Les produits concernés :

La notion de produit est différente en droit français communautaire. La notion de produit est une notion nouvelle, c'est de bien meuble qui peuvent être incorporé dans un immeuble et qui comprennent au terme de l'art 1386 les produits du sol, de l'élevage, de la pêche et l'électricité. C'est la création d'une nouvelle notion juridique. De façon générale, c'est un meuble.

**Ce produit doit être défectueux**. Il ne se réduit pas à un vice de fabrication. Sa défectuosité s'analyse au regard son objet, lorsqu'il n'offre pas la sécurité à laquelle on peut légitimement s'attendre.

**Il doit avoir été mis en circulation**. Pour cela, le producteur doit s'en être dessaisi. Le premier dessaisissement suffit. Il doit être volontaire.

#### - Les dommages réparables :

Ce sont les dommages aux biens et à la personne. Sont cependant exclus les dommages causés aux produits défectueux lui-même.

#### 2) L'application de la responsabilité

C'est une responsabilité de plein droit, on n'a pas à prouver la faute du producteur ou du fournisseur. La simple preuve de la défectuosité du produit suffit. Par ailleurs, la législation est stricte quant aux clauses d'exonération, il n'y a pas.

Le vendeur ne peut s'abriter derrière la faute d'un tiers notamment d'un autre fabricant.

Il existe une clause d'exonération qui est le risque de développement. Le vendeur peut s'exonérer que l'état des connaissances techniques et scientifiques au moment de la mise en circulation du produit ne révélait pas de risque du produit.

La directive de 1985 admet cette clause d'exonération et laissait le choix aux Etats. La France a décidé d'écarter cette clause. => sang contaminée, amiante

De façon subsidiaire, les vendeurs sont des intermédiaires.

#### Section 4 La garantie de conformité :

C'est une garantie issue du droit communautaire, une directive du 25 mai 1999 relative à certains aspects de la vente. Offrir aux acquéreurs une conception unique.

La convention de Vienne sur la vente internationale de 1980 abolit la distinction de défaut de conformité et vices cachés. Le vendeur est responsable de la même façon.

Deux écoles doctrinales se sont affrontées :

#### Les partisans de la transposition de la réforme :

Prof Vinet souhaitait profiter de cette directive pour refondre le droit de la vente dans le Code civil. La distinction entre délivrance conforme et vices cachés n'est pas toujours favorable à l'acquéreur.

Prof Olivier Tournafon se prononçait vers une interprétation a minima, limiter la réforme du droit français, appliquer la directive entre les relations entre les vendeurs et consommation. La garantie de conformité trop facile à mettre en œuvre.

Jourdain était en faveur d'une transposition a minima à laquelle s'ajouterait des directives pour toiletter les vices cachés. C'est ce qui a été retenue par le gouvernement. Il a légiféré par voie d'ordonnance du 17 février 2005 est venu transposer la directive de 1999.

#### §1 Le domaine de la garantie :

##### A) Les contrats concernés :

Art L211- cconso vise spécialement la vente et les contrats d'Entreprise. Tous les contrats tendant à la transmission, fabrication ou production d'un bien meuble. Ne sont pas concernées les ventes faites par autorité de justice. Ni les ventes effectuées aux enchères publiques.

La garantie concerne tous les biens qu'ils soient neufs ou d'occasion même si toutes les sanctions de la garantie sont difficilement applicables pour les biens d'occasion.

##### B) Les parties au contrat :

Une transposition a minima a été retenue. Ne sont tenus à cette garantie que les vendeurs professionnels, les vendeurs agissant dans le cadre de leur activité professionnelle et commerciale. Quant à l'acquéreur, seul l'acquéreur consommateur est bénéficiaire de la garantie de conformité. C'est une précision, c'est l'acquéreur consommateur, la personne non professionnel peut bénéficier de la garantie de conformité.

Intégration dans le code de conso. Choix de ne pas viser tous les vendeurs et tous les acquéreurs. Art L211- 3 code de consommation, il faut que le vendeur ait agi dans le cadre de son activité professionnelle et commerciale du vendeur.

L'acquéreur quant à lui doit être un consommateur. C'est cette notion qui a été retenue et non celle de non professionnel. Il faut en déduire que seules les personnes physiques se trouvent visées par cette garantie.

#### C) Existence d'un défaut de conformité :

La notion de défaut de conformité est directement inspirée de la convention de Vienne. La directive de 1999 envisageait alors une longue liste de présomptions s'agissant des défauts de conformité des différents produits. L'ordonnance de 2005 aborde la question différemment en précisant la notion mais en distinguant à cet effet entre les contrats d'adhésion d'une part et les contrats négociés d'autre part.

##### a) Le défaut de conformité d'un contrat d'adhésion

Contrats de vente forcément. Dans ce cas la non conformité s'entend: la non conformité à l'usage habituellement attendu pour le type de bien objet de la vente. Cette def rejoint alors la définition de vice dans la garantie des vices cachés. Mais outre l'usage, la conformité s'entend aussi de la description faite du bien dans le contrat. A cet égard la différence par rapport à un échantillon ou même à une publicité sont reconnues. On englobe des choses de la garantie des vices cachés et le défaut de délivrance conforme.

##### c) Le défaut de conformité dans les contrats négociés

Les contrats négociés sont ceux pour lesquels les parties ont une démarche autre qu'une simple rencontre de volonté intervenue sur un produit présenté à grande échelle. Correspond à tous les contrats d'Ent et à certains contrats de vente négociés.

La conformité s'entend alors du respect par le bien des stipulations contractuelles, mais de toutes les stipulations contractuelles:

-les caractéristiques particulières du bien

-aussi sur l'usage spécial du bien qui est entré dans le champ contractuel.

Le défaut de conformité s'arrête là. Si la chose a été prévue pour un usage spéciale et qu'elle n'est pas apte à un usage normal, la garantie n'est pas due.

## §2 Le régime de la garantie :

Régime particulier au regard de ses sanctions et son délai.

#### A) Le délai d'action

Le gouvernement a retenu un délai de deux ans, pareil que pour la garantie des vices cachés. Sauf que le délai court à partir de la délivrance du bien.

Donc différence notable avec les vices cachés. Depuis la réforme 1648 aussi délai de deux ans courant à compter de la découverte du vice. Une des raisons pour lesquelles il reste très avantageux pour le consommateur de tourner vers la garantie des vices cachés qui laisse la possibilité d'autres actions.

#### B) Les sanctions du défaut de garantie :

La liberté de choix est difficile. L'ordonnance a retenu un système de sanction hiérarchisées, plusieurs remèdes prévus selon un système hiérarchisé se déroulant en deux temps :

- d'abord priorité est donnée au remplacement du bien ou à sa réparation,
- second tps: défaut de conformité conduisant soit à la résolution de la vente soit à la réduction du prix.
- aménagement de la garantie

#### 1) La réparation ou le remplacement du bien

En cas de défaut de conformité, l'acheteur a une option qui consiste à demander au vendeur soit demander la réparation du bien ou le remplacement du bien. Ce choix est en principe discrétionnaire. Le vendeur ne peut le forcer à opter pour l'une ou l'autre des options.

Le vendeur peut imposer son choix à l'acquéreur c'est à dire imposer la réparation si le remplacement entraîne un coût disproportionné compte tenu de l'importance du défaut.

Dans un souci contemporain de préserver le contrat. Un remède: l'exécution normale du contrat. L'acquéreur se voit ainsi ouvrir une option: art L211-9 cconso:

-réparation du bien

-remplacement

Mais l'acquéreur ne doit supporter aucun frais, que ce soit remplacement d'une pièce, transport... Risque grand de voir le conso préférer systématiquement le remplacement ceci d'autant plus qd l'échéance du délai de deux ans approchait. Une limite a été posée: le vendeur peut ne pas suivre le choix de l'acquéreur qd ce choix entraîne un coût manifestement disproportionné au regard de l'autre modalité, compte tenu de la valeur du bien ou de l'importance du défaut.

#### 2) La résolution du contrat ou la réduction du prix :

- La réparation ou le remplacement est impossible, on ne peut être remplacé, ne peut être réparé.
- Le remplacement ou la réparation sont envisageables mais dans un délai dépassant 1 mois car engendre un coût pour l'acheteur. Cette hypothèse sera fréquente lorsque la garantie s'applique au contrat d'entreprise, il se distingue de la vente parce qu'il génère un bien sur mesure, un travail spécifique.
- Le remplacement ou la réparation ne peuvent être retenue sans générer un inconvénient majeur ou le consommateur compte tenu de la nature du bien ou de l'usage qu'il en recherche. C'est l'hypothèse d'un bien acheté prévu pour une date précise, une robe de mariée trop petite. On demande la résolution du contrat ou une réduction du prix.

Trois hyp le conso peut:

-dder la résolution du contrat=>dt commun

-dder la réduction du prix, action estimatoire ouverte conformément au régime de la garantie des vices cachés. Par ailleurs il semble que le consommateur puisse aussi obtenir des D&I.

#### c) L'aménagement de la garantie

Le législateur précise que ces sanctions sont les seules envisageables et plus précisément et son réputées non écrites les conventions qui écartent ou limite directement ou indirectement les droits résultant de la garantie de conformité avant que le consommateur n'est formulé de réclamation.

Le problème réside dans « et son réputées non écrites les conventions qui écartent ou limite directement ou indirectement les droits résultant de la garantie de conformité avant que le consommateur n'est formulé de réclamation. ».

A contrario, on considère que des aménagements sont envisageables dès lors qu'ils sont décidés après la réclamation du consommateur.

Art 211-7 cconso sont réputées non écrites les conventions qui écartent ou limitent directement ou indirectement les dts résultant de la garantie de conformité avant que le conso n'ait formulé sa réclamation. Interprétation à contrario: cela autorise à déroger au régime de la garantie de non conformité après la réclamation du consommateur. Les remèdes présentés paraissent supplétifs.

Un accord entre les parties semble possible pour prévoir un dédommagement autre. Le conso peut-il renoncer valablement purement et simplement à toute réparation. Attention.

L'acquéreur supporte aussi des O.

## Chapitre 3 Les obligations de l'acheteur :

- L'obligation de retraitement
- L'obligation de payer le prix

### Section 1 L'obligation de retraitement

Le vendeur doit fournir la chose et l'acheteur doit prendre la chose. Lors de la prise de livraison, il doit procéder à des vérifications élémentaires dont l'absence pourra lui être reprochée.

#### §1 L'objet de l'obligation de retraitement :

C'est en prendre livraison. On parle juridiquement, de transfert de détention de la chose qui s'oppose au transfert de propriété.

#### ⇒ La détermination du lieu du retraitement :

En matière de vente comme en droit commun, la chose est quérable (comme une créance), c'est à l'acheteur d'aller la quêrir. Le principe est fixé par le législateur, il est supplétif de volonté. L'enjeu n'est pas des moindres, l'invitation de frais du transport s'effectuera différemment que la chose est quérable (frais à l'acheteur) en principe ou portable par exception (les frais sont au vendeur).

Le retraitement s'effectue au moment où le vendeur est tenu d'exécuter son obligation de délivrance c'est à dire :

- S'agissant d'un corps certain, dès l'échange des consentements
- S'agissant d'une chose de genre, au moment de l'individualité
- S'agissant d'une chose future, au moment de la réalisation

⇒ Pèse sur l'acquéreur, une obligation d'information sur les modalités de retraitement au vendeur.

#### §2 Sanction de l'obligation de retraitement :

C'est une obligation de faire. Puisque ce n'est pas un droit attaché à la personne de l'acquéreur, selon l'art 1142 du Code civil on peut condamner à l'exécution forcée de l'obligation.

A défaut, le vendeur est recevable à demander en justice la résolution du contrat.

- S'agissant d'un bien immeuble, outre les désagréments pour le vendeur, le problème de stockage n'est pas problématique. On applique l'art 1184 du Code civil, on demande la résolution du contrat de vente.
- S'agissant d'un bien meuble, les codificateurs ont pris en compte les problèmes de stockage du au défaut de retraitement. L'art 1657 du Code civil retient une solution dérogatoire au droit commun, « la résolution de la vente a lieu de plein droit et sans

somation après l'expiration du terme convenu pour le retraitement. S'il y a un délai pour retirer le bien, à l'expiration, le vendeur peut décider unilatéralement la vente afin qu'il n'est pas les désagréments du stockage.

## Section 2 L'obligation pécuniaire :

Elle a été envisagée dans le cadre de l'objet de la vente.

### §1 Les modalités de la détermination du prix :

Les parties peuvent organiser la date à laquelle le paiement va intervenir : au moment de la délivrance ou différé. Si rien n'est dit, le paiement est requis au jour de la délivrance par le vendeur de la chose.

Une exception existe dans certains contrats de consommation, dès lors que le législateur a accordé un droit de rétractation ou un délai de réflexion, le vendeur ne peut obtenir paiement durant le dit délai.

Quant au lieu du paiement, il est quérable, les parties peuvent organiser librement le lieu du paiement qui de façon générale devra être effectué au moment de la délivrance du bien. Le paiement doit être effectué en principe dans les mains du vendeur. Le vendeur peut demander à représentant la réception du paiement.

### §2 Sanction de l'inexécution de l'obligation pécuniaire :

C'est à l'acheteur qu'incombe la charge de la preuve de prouver. C'est une application de l'art 1315 du Code civil. Il doit prouver qu'il a payé. Si le paiement n'est pas effectué, le vendeur peut faire jouer l'exception d'inexécution. Il peut exercer un droit de rétention sur la chose. Après mise en demeure, le vendeur pourra demander la résolution du contrat de vente.



## Partie 2 LE CONTRAT D'ENTREPRISE :

On est passé du louage d'ouvrage au contrat d'entreprise. Le louage d'ouvrage est le contrat par lequel une personne s'engage à faire quelque chose pour une autre moyennant un px convenu entre elles. Il était envisagé pour encadrer la construction immobilière et la réalisation de bien meuble mais à partir d'une matière première fournie par le maitre d'ouvrage.

La notion de louage d'ouvrage est venue embrasser des domaines divers : 2 phases d'expansion

- Le louage d'ouvrage est venu intégrer les contrats dans lesquels l'entrepreneur est venu apporter son industrie et sa M 1<sup>ère</sup>.
- Les prestations objet de louage d'ouvrage se dématérialisent. => julia

Le louage d'ouvrage est qualifié par Riper de CONTRAT D'ENTREPRISE. On parle dans le Code civil de louage de service et d'industrie pour désigner le contrat de travail puis au contrat d'entreprise. Mais persistent des problèmes de définition.

## Titre 1 Notion et formation du contrat d'entreprise.

### Chapitre 1 La qualification du contrat d'entreprise :

La jurisprudence ne s'est pas accordée sur une définition unitaire. Le contrat d'entreprise correspond t-il à une définition cohérente ou est-elle un fourretout ?

C'est le contrat par lequel une personne, l'entrepreneur s'engage moyennant une rémunération à accomplir pour une autre, le maître de l'ouvrage, une prestation de travail de manière indépendante (distingue du contrat de travail) et sans la représenter (distingue du mandat). « C'est la bonne à tout faire » selon Malaurie et Aynès.

Cette prestation de travail permet de distinguer le contrat d'entreprise du contrat de vente. En effet, le contrat de vente consiste à un transfert de propriété avec un prix. Le contrat d'entreprise génère une prestation de travail. La distinction n'est pas évidente puisqu'il peut y avoir vente de chose future. Il y a contrat d'entreprise lorsque le cocontractant s'est engagé à effectuer un travail spécifique pour un autre.

Section 1 Les différences du contrat d'entreprise et le mandat :

#### §1 Le critère de distinction :

Le mandat à l'origine est un acte juridique, un contrat à titre gratuit. Le contrat d'entreprise est un contrat à titre onéreux. La multiplication des mandats à titre onéreux a conduit la jurisprudence à affiner les 2 régimes. Aubry et Rau au XX<sup>ème</sup> siècle ont proposé de scinder ces 2 contrats au moyen de la représentation. Le mandat est un contrat par lequel une personne représente l'autre lors d'un contrat. Le contrat d'entreprise est celui dans lequel l'entrepreneur va effectuer sans représenter le maître d'ouvrage des faits qui peuvent s'analyser comme des faits matériels ou des prestations matérielles.

En réalité, on retrouve dans certaines professions ces 2 prestations. Un avocat en plaçant est lié avec son client par mandat mais lors d'une consultation, le contrat est un contrat d'entreprise.

Ex : architecte (plan maison et signer construction), agent immobilier.

Dans le cadre du mandat, on a des prestations matérielles et acte juridiques alors que dans un contrat d'entreprise, les actes juridiques ne sont pas fait.